

University of Groningen

Buurterreur in Utrecht

Vols, M.

IMPORTANT NOTE: You are advised to consult the publisher's version (publisher's PDF) if you wish to cite from it. Please check the document version below.

Document Version

Publisher's PDF, also known as Version of record

Publication date:

2011

[Link to publication in University of Groningen/UMCG research database](#)

Citation for published version (APA):

Vols, M., (2011). *Buurterreur in Utrecht*, Nr. BP8113, mrt. 18, 2011.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download or to forward/distribute the text or part of it without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license (like Creative Commons).

The publication may also be distributed here under the terms of Article 25fa of the Dutch Copyright Act, indicated by the "Taverne" license. More information can be found on the University of Groningen website: <https://www.rug.nl/library/open-access/self-archiving-pure/taverne-amendment>.

Take-down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Downloaded from the University of Groningen/UMCG research database (Pure): <http://www.rug.nl/research/portal>. For technical reasons the number of authors shown on this cover page is limited to 10 maximum.

Trefwoorden

Woonoverlast
Verstoring van de openbare orde
Buurtterreur
Huurwoning

Domein

Algemeen juridisch

Subdomein

Privaatrecht (huurrecht)

JG-nummer

11.0027

Kern

Het overlastgevende gedrag van de kinderen kan de huurder volgens de kantonrechter worden aangerekend. De door de woningcorporatie gevorderde veroordeling tot ontruiming van de huurwoning wordt toegewezen.

Instantie

De Rechtbank Utrecht, 739801 UV EXPL 11-80 JES/4072

Datum

18 maart 2011

Partijen

Stichting Mitros tegen een huurder van Mitros

Wet en artikelen

Burgerlijk Wetboek, art. 7:231

Samenvatting

De twee zoons van een huurder van Mitros veroorzaken in een Utrechtse wijk veel overlast. De wijkagent verklaart dat met name [zoon B] betrokken is geweest bij diverse incidenten zoals diefstal, het binnendringen van een schoolgebouw, vandalisme en overlast. Buren stellen een petitie op waarin zij stellen dat de zoons de buurt regelmatig 'terroriseren'. De kinderrechter stelt één van de jongens onder voorlopig toezicht van de Stichting Bureau Jeugdzorg Utrecht. Mitros meldt de huurder dat hij de huurovereenkomst vrijwillig kan opzeggen en dat anders een kortgedingprocedure tot ontruiming zal worden begonnen. In een daarop volgend gesprek biedt Mitros de huurder aan om in het kader van het laatste kans beleid te verhuizen naar een andere woonruimte, bestaande uit een appartement. De huurder weigert op dit aanbod in te gaan.

Mitros vordert vervolgens bij de kantonrechter veroordeling van de huurder om de woning aan de te ontruimen en te verlaten. De verhuurder stelt dat de huurder verantwoordelijk is voor de woonomgeving en voor de gedragingen van zijn kinderen. Mitros stelt dat de huurder tekort schiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst jegens Mitros, doordat hij als huurder geen substantiële maatregelen treft tegen zijn overlastveroorzakende kinderen. Van Mitros kan niet gevegd worden dat zij onder deze omstandigheden de huurovereenkomst voortzet.

De kantonrechter is van oordeel dat er sprake is van voldoende spoedeisendheid. Gezien onder meer het uiteengezette door de wijkagent en de door Mitros overgelegde brief en handtekeningen van buurtbewoners, is voldoende vast komen te staan dat door de gedragingen van de zonen de buurtbewoners zich onveilig voelen. Mitros is als sociaal verhuurster verantwoordelijk voor de leefbaarheid van de buurt waar door haar verhuurde objecten zich bevinden. Ondanks het feit dat de kinderen op dit moment niet in het gehuurde verblijven heeft Mitros een spoedeisend belang bij de gevraagde voorziening. Mitros heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat buurtgenoten - maar ook en bovenal, de naaste burens - zich onveilig voelen, zolang huurder in het gehuurde woont en de kinderen op elk moment weer terug kunnen keren. Het is namelijk onbekend of de ten behoeve van [zoon B] verleende machtiging wordt verlengd. Niet uit te sluiten is dan ook dat [zoon B] in mei 2011 weer thuis woont. Aan deze onzekerheid wenst Mitros een einde te maken. Nu een bodemprocedure tenminste zes maanden duurt en Mitros als sociale verhuurder haar huurders niet zo'n lange termijn in onzekerheid kan laten verkeren, is naar het oordeel van de kantonrechter voldoende onderbouwd dat een beslissing in een bodemprocedure niet kan worden afgewacht.

Op grond van de wet en de (algemene huurvoorwaarden bij de) huurovereenkomst dient huurder zich als goed huurder te gedragen en dient hij ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden door hem, huisgenoten van hem, of derden die zich vanwege hem in het gehuurde bevinden, geen overlast of hinder wordt veroorzaakt. Voldoende is komen vast te staan dat de zonen overlast veroorzaken in de buurt. Huurder is verantwoordelijk voor zijn kinderen en het overlastgevend gedrag kan hem worden aangerekend. Huurder heeft onvoldoende onderbouwd op welke wijze hij hulp heeft gezocht en bovendien is niet weersproken dat Mitros wel verschillende pogingen heeft gedaan de situatie te verbeteren, doch dat dit niet heeft mogen baten. Hij heeft niet belet dat zijn zonen overlast plegen in de omgeving of hierbij betrokken zijn. Dat er meerdere personen betrokken zijn bij de onrust in de buurt doet niet ter zake. Voldoende is namelijk aannemelijk gemaakt dat de kinderen hierin een belangrijk aandeel hebben.

Het tekortschieten kan niet meer ongedaan gemaakt worden en rechtvaardigt de ontbinding van de huurovereenkomst. De gevorderde ontruiming wordt toegewezen, met dien verstande dat de kantonrechter aanleiding ziet huurder een maand te gunnen alvorens hij tot ontruiming dient over te gaan.

Noot:

1. Hoewel onderliggende zaak een huurrechtelijke kwestie betreft, is een korte bespreking van de materie in dit gemeenterechtelijke tijdschrift op zijn plaats. De woningstichting Mitros pakt hier de vader van twee zeer overlastgevende zoons aan. Als gevolg van overlast, geweld en pesterijen vertrekken meerdere gezinnen uit de desbetreffende Utrechtse wijk. De media duiken op de 'treiterbroers' en Tweede Kamerleden stellen vragen aan de minister van Binnenlandse Zaken. De Utrechtse burgemeester stelt dat het lastig is om de overlastveroorzakers aan te pakken, hetgeen hem niet in dank wordt afgenomen: hem is in kranten verweten niet hard genoeg op te treden (zie <http://www.rtvutrecht.nl/nieuws/243070>; *Kamerstukken II* 2010-2011 Aanhangsel, nr. 779; 'Aleid Wolfsen de mooiprater', *De Pers* 1 december 2010).

2. Het lukt uiteindelijk de woningstichting Tiwos om de broers samen met hun vader uit de wijk te laten vertrekken. De kantonrechter wijst in kortgeding een vordering tot ontruiming van de huurwoning toe. Deze oplossing van het probleem is zeer waarschijnlijk sneller mogelijk dan bijvoorbeeld een burgemeestersluiting op grond van art. 174a Gemeentewet (zeker na de strenge voorwaarden daarvoor, zoals vastgesteld in ABRvS 1 december 2010, *JG* 11.018 m. nt. M. Vols en ABRvS 16 februari 2011, *LJN*: BP4697). De onderliggende uitspraak toont daarom aan dat (gemeentelijke) overheden en private partijen zoals

woningcorporaties samen moeten optrekken om overlast en buurtterreur aan te pakken (zie hieromtrent bijvoorbeeld ook Hof 's-Hertogenbosch 4 januari 2011, *LJN*: BP1008).

3. Een laatste interessant punt is dat één van de weggepeste gezinnen heeft aangekondigd een juridische procedure tegen de gemeente Utrecht en de Staat der Nederlanden te beginnen. Volgens de slachtoffers heeft de overheid te weinig gedaan om hun recht op eerbiediging van het privéleven te beschermen. Dit is te kenmerken als het niet nakomen van een positieve verplichting tot bescherming van het privéleven die voortvloeit uit art. 8 EVRM (zie <http://www.openbareorderecht.nl/?p=1176>). Het is afwachten of deze vordering succesvol zal zijn. Positief voor de slachtoffers is dat Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in 2010 heeft geoordeeld dat deze verplichting in beginsel voor de gemeentelijke overheid bestaat bij de aanpak van overlast (zie Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State 6 oktober 2010, *JG* 11.001 m. nt. M. Vols). (Michel Vols, m.vols@rug.nl)

Vindplaats

LJN-nr. BP8113

Zie ook www.openbareorderecht.nl en www.openbareorde.nl